

Panamá, 30 de septiembre de 2004.

Su Excelencia  
Rolando A. Mirones  
Viceministro de Finanzas  
E. S. D.

Señor Viceministro:

A continuación brindo respuesta a la nota N°102-01-306-DVMF de 24 de agosto de 2004, referente a la manera de regularizar las medidas y los linderos de propiedades raíces inscritas en el Registro Público.

#### **Cuestión de Hecho.**

Los hechos en los cuales se informa la presente consulta administrativa son los siguientes:

Hoy en día la Administración representada por la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales, tiene dudas en cuanto a si debe ordenar al Registro Público, la corrección de una inscripción inmobiliaria de un lote: la finca 5206 (un terreno ubicado en el Distrito de Arraiján); habida cuenta de que la superficie actualmente registrada es incorrecta (menor de la realmente existente). O sea que, la finca 5206 físicamente, contiene más terreno del que original y formalmente vendió la Nación.

De la información administrativa se desprende que el excedente superficiario, ha sido producto de un error de cálculo al momento de la constitución de la Finca madre en 1919.

La Nación vendió en 1919 la finca 5206 creyendo que la misma tenía un “espacio libre” de dos (2) hectáreas, cuando en realidad, hoy en día se sabe que ese espacio es de sesenta y nueve hectáreas (69 Has.). La diferencia entre lo registrado y lo real es de sesenta y siete hectáreas (67Has.).

La Administración considera que esas 67 hectáreas deben ser canceladas por el actual dueño de la finca: la Sociedad Río Lirio S.A., al precio actual del avalúo catastral.

Por su parte, el actual propietario: la Sociedad Río Lirio S.A., parece ser de la opinión de que el precio de la mencionada finca, debe ser el que se fijó, al momento de la primera venta, o sea en la primera década del siglo pasado.

### **Interrogantes.**

Sus preguntas específicas son:

1. ¿Qué criterio debe aplicar la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, en lo sucesivo la Dirección de Catastro, en los casos de reconocimiento de medidas y linderos reales de una finca, cuando resulten excesos o diferencias de superficie que la inscrita en el Registro Público?
2. En estos casos, ¿cuál es el valor que se debe aplicar en esos excedentes de superficie detectados?

Si el propietario de la finca no quiere pagar por los excedentes detectados:

3. ¿Puede el Ministerio de Economía y Finanzas promover un proceso de bien oculto contra las porciones de tierras que excedan la cabida superficial de una finca determinada?

### **La pretensión de la Sociedad Río Lirio S.A.**

La Sociedad Río Lirio S.A., (en lo sucesivo la Sociedad), pretende se corrijan los linderos de la finca 5206, y para ello requiere que en la determinación del precio se aplique lo dispuesto en la Ley 20 de 1913<sup>1</sup>, ya que ésta era la normativa vigente al momento de la omisión o el error en la determinación de la cavidad superficial de la mencionada finca 5206. Pide, se fijen los linderos correctos, y que se le cobre por la diferencia de 67 hectáreas, según lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 20 de 1913, es decir, a razón de un balboa con cincuenta centavos a seis balboas por cada hectárea.

Según se informa, amparada en el artículo 25 de la Ley 63 de 31 de julio de 1973, la Sociedad Río Lirio, S.A., propietaria de la finca 5206, inscrita a folio 104, tomo 150, de la Sección de la propiedad del Registro Público; ha solicitado a la Dirección de Catastro que verifique los linderos, medidas y superficie del “resto libre” de la mencionada finca 5206.

### **Cuestión de Derecho.**

---

<sup>1</sup> En el artículo 53 de esta Ley 20 de 1913 se establece que, “los precios fijados por los peritos o por el Administrador no podrán ser menores de uno y medio balboas por hectárea ni mayores de seis balboas por hectárea...”.

Las cuestiones de derecho por tratar son: La acción administrativa de deslinde de una propiedad raíz, la reivindicación de los derechos de propiedad, y el procedimiento para cobrar el valor de un bien patrimonial de la Nación.

### **1.- La acción administrativa de deslinde.**

La acción de deslinde busca que se sepa cuáles son los linderos de una propiedad. Por lo tanto, en la presente consulta deberíamos saber de antemano, ¿cuáles eran los linderos de la propiedad vendida originalmente?, y ¿cuáles los linderos de la propiedad poseída en la actualidad?

#### **i. Linderos de la propiedad original.**

Del expediente administrativo, específicamente de la nota No.501-01-1341 de 14 de mayo de 2003, se desprende que, la finca 5206 (objeto de la presente consulta), tenía, al momento de la primera venta, una capacidad superficial de 175 hectáreas con 200 metros cuadrados<sup>2</sup>. Dicha finca sufrió seis (6) segregaciones, quedando disponible o libre, un área de 2 hectáreas con 8,064.67 metros cuadrados (casi tres hectáreas).

#### **ii. Los linderos de la propiedad poseída en la actualidad.**

Hoy en día tanto la Administración como el actual poseedor de esa “área libre”, de supuestas 2 hectáreas con 8,064.67 metros cuadrados, han recurrido al procedimiento de deslinde administrativo, con fundamento en los artículos 33 y 34 de la Ley 63 de 1973.

En efecto con base a estas normas, la Dirección de Catastro, tiene en efecto, la competencia de “verificar en el propio terreno, el reconocimiento de las verdaderas medidas y linderos” de “predios o fincas y de sus valores”. Veamos lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 63 de 1973, respecto de las posibles modificaciones de las medidas y linderos de la fincas que haya vendido la Nación:

“ARTICULO 33. La Dirección General de Catastro, acogerá y tramitará las quejas o reclamos que se le presenten sobre medidas o linderos de predios o fincas y sus valores”.

“ARTICULO 34. La Dirección General de Catastro quedará facultada para intervenir en aquellos casos en que los propietarios o poseedores de predios o fincas y sus colindantes, comparezcan a la Oficina del Catastro, ya sea personalmente o por medio de representantes autorizados a objeto de verificar en el propio terreno, el reconocimiento de las verdaderas medidas y linderos del

---

<sup>2</sup> A tenor de lo establecido en la Escritura 273 del 25 de octubre de 1919, emitida por la Notaria del Circuito de Panamá.

predio, finca o parcela. De dicha actuación se levantará un acta que firmarán los colindantes y el funcionario del Catastro autorizado, siempre y cuando las partes involucradas estén de acuerdo”.

“ARTICULO 35. Para deslindar un predio también podrá la Dirección General de Catastro convocar a los propietarios o poseedores y sus colindantes para que concurran a la hora y lugar que se les indique, personalmente o por medio de representante autorizado, a fin de efectuar el reconocimiento de sus linderos y de levantar el Acta de Deslinde o Identificación. Dicha convocatoria se notificará personalmente, por medio de telegrama, carta certificada o por edicto”.

“ARTICULO 36. Los propietarios o poseedores deberán concurrir ante el Notario Público con la copia autenticada del Acta aludida en los artículos anteriores, a objeto de confeccionar la escritura que modifique los linderos o medidas originales”.

“ARTICULO 37. Las resoluciones que expida la Dirección General de Catastro para fijar los valores deberán contener la siguiente relación detallada:

Identificación y ubicación correcta de los inmuebles.

Número de identificación del inmueble en el Catastro y en el Registro Público de la Propiedad.

Nombre del propietario o propietarios.

Valor catastral fijado a la tierra y a sus mejoras separadamente”.

“ARTICULO 38. La Dirección General de Catastro deberá hacer del conocimiento de los interesados los valores catastrales de sus inmuebles, mediante la colocación de listados en un lugar visible previamente determinado para las notificaciones”.

“ARTICULO 39. Las notificaciones se regirán por lo establecido en el artículo 772 del Código Fiscal, modificado por el Decreto de Gabinete No.1 de 14 de enero de 1970”.

“ARTICULO 40. La Dirección General de Catastro queda facultada para expedir certificados catastrales, entendiéndose como tales, fichas catastrales que contendrán:

1. Nombre completo, cédula de identidad personal y dirección del propietario o propietarios;
2. Número Catastral;
3. Número asignado a la parcela o parcelas que constituyan el predio, sean fincas o no;

4. Número de inscripción en el Registro Público de las fincas que integran el predio;
5. Cabida superficiaria;
6. Valor catastral de la tierra y de sus mejoras separadamente;
7. Cualesquiera otros datos que determine la Dirección General de Catastro”.

“ARTICULO 41. Además de los requisitos exigidos por la Ley para inscribir las transacciones de inmuebles en el Registro Público en las zonas catastradas, se exigirá la presentación de una certificación catastral expedida por la Dirección General de Catastro”.

De estas normas pretranscritas se deja ver con toda claridad que:

1. La Dirección General de Catastro está facultada para corregir los linderos y límites superficiarios de las fincas urbanas y rurales, pertenecientes a una persona natural o jurídica del sector privado.
2. Que dicha acción de deslinde tiene por condición “SINE QUA NON<sup>3</sup>”, ser voluntaria, o sea, producto del consenso libre de los interesados: el dueño del predio y **los colindantes**.
3. En otras palabras se trata de un proceso administrativo de tipo amistoso (voluntario), que se efectúa entre propietarios (colindantes) e interesados, en donde:
  - a. Se cursa citación formal de los dueños de las fincas colindantes.
  - b. Luego, en la reunión se designarán peritos y se redactará un documento con las fincas implicadas.
  - c. Por lo regular se efectuará un replanteo con estacas y se comprobarán los linderos.
  - d. Si los propietarios están conformes, se efectúa el acta de deslinde.
  - e. En el caso de realizar amojonamiento<sup>4</sup>, se efectuará el acta de deslinde y amojonamiento.
4. De producirse un conflicto en materia de las determinación de las dimensiones del lote, las diferencias debe ser sometida a un proceso no voluntario (por tanto contencioso) en la vía ordinaria. Y generalmente se procede simplemente a medir los
5. terrenos.

---

<sup>3</sup> “Sin la cual no” se puede realizar la acción administrativa de deslinde.

<sup>4</sup> AMOJONAMIENTO: Es la acción de colocar señales o hitos en la linde divisoria de dos fincas, a fin de que sirvan como punto de referencia del inicio de una u otra propiedad. Acción que acostumbra a ir precedida del deslinde de fincas, realizándose por las partes por vía judicial o notarial.

Por virtud de este tipo especial de competencias, la Dirección de Catastro adopta la posición de juzgadora de los linderos de los predios privados. En efecto, este tipo de avalúos pueden cumplir además, el objetivo principal de contribuir al desarrollo comunitario, básicamente de atender problemas de límites de propiedad en concurrencia o apoyo de las autoridades que tengan facultad para ello.

Ahora bien, igualmente debemos tener presente que otros objetivos colaterales de este tipo especial de actuaciones administrativa catastrales, son:

1. Como registro de la propiedad, evita posibles conflictos entre vecinos de la comunidad; además, es un apoyo técnico para planear las obras de desarrollo urbano, y en los casos de la instauración de los servicios públicos en las localidades del Municipio.
2. En este sentido, conociendo las características físicas de los predios y el uso actual de las tierras y construcciones, se dispone de elementos para la planeación del desarrollo socioeconómico de las diferentes regiones de los Municipios respectivos. Esta información sirve también, de base para llevar a cabo el proceso de regularización de la tenencia de la tierra, mediante la posible expedición de los documentos legales correspondientes.
3. Contribuye a la planeación municipal, en el sentido de que la función de planeación que lleva a efecto la administración (tanto nacional como municipal) tiene como propósito prever las necesidades futuras de la comunidad y en atención a ello, organizar la actividad pública. La planeación deberá atender prioridades esenciales, así como objetivos a corto y largo plazo.

**iii. Para el presente caso, ¿ha habido realmente una acción de deslinde propiamente tal?**

En el hecho sexto de su escrito, la sociedad actuante ha aceptado que en efecto los límites (linderos) del resto libre de la finca 5206 era mayor del registrado. Veamos:

“Sexto. Sin embargo al replantear la Finca N.5206, mediante profesionales idóneos se descubre lo siguiente:

Que la cabida registrada del resto libre (2Has + 8, 064.67 Mts<sup>2</sup>) de la Finca 5206 es errada.

Que la superficie real de la Finca 5206 es de 67Has + 2, 971.63 Mts<sup>2</sup>, de la cual estamos en posesión”.

No obstante esta aceptación de los verdaderos linderos, no se deja ver que se haya invitado o notificado a los colindantes. Así las cosas se puede afirmar que a

falta de la notificación, no se ha configurado un verdadero proceso administrativo voluntario de deslinde.

#### **iv. ¿Hay certeza respecto del área en disputa?**

No cabe duda que la Dirección de Catastro acepta el hecho de que, la Sociedad Río Lirios S.A., está en posesión de un área de por lo menos 65 hectáreas, sin que la Nación haya recibido la correspondiente compensación económica.

Si entendemos que deslinde es el acto formal de distinguir los límites de una propiedad, y que además, en su sentido contrario, el deslinde no implica la determinación de quién es el dueño de una propiedad; debemos reconocer que tanto para dos de los interesados: el dueño comprador: la Sociedad y la Nación que vendió la propiedad; está muy claro que la finca 5206 tiene una superficie que excede, con creces, la que originalmente pretendió vender la Nación, y ese excedente es de 65 a 67 hectáreas.

Además ambas partes tienen certeza respecto del estatus o calidad de los derechos de cada cual. Uno sabe que es dueño registral de un área de dos hectáreas; y, el otro: la Nación, no sabe que tiene derechos dominiales por lo menos de 65 hectáreas de la finca 5206. Ahora bien, la anterior afirmación tiene una gran importancia ya que, define que nos encontramos ante una acción de reivindicación o de dominio, y no ante una acción de deslinde.

Así las cosas las normas aplicables no son los lineamientos de la Ley 63 de 1973, sobre deslinde de bienes raíces privados; sino las normas de derecho sustantivo que rigen el derecho de reivindicación de los derechos del propietario de un bien inmueble.

En otras palabras, lo realmente controvertido no es tanto que se reconozcan los linderos de la propiedad, porque ya se conocen y sobre ello no hay discusión alguna; lo verdaderamente cuestionado es la petición de que se corrijan las Escrituras, a fin de que en las mismas aparezca la verdadera capacidad superficial de la propiedad. Por lo cual se puede afirmar que, la sociedad está intentando recuperar (reivindicar), una parcela de tierra, la cual se encuentra en límites predeterminados y conocidos. O sea que hay un reclamo con sustento en un derecho de propiedad existente.

Por otra parte, la Nación igualmente reconoce los límites de la finca, pero a su vez pretende el pago íntegro del valor actual de esas tierras vendidas de más y no canceladas.

## **2.- La reivindicación de los derechos de propiedad.**

En el centro de todo esta la reclamación de la Nación de que se le pague al precio actual de la tierra, y la oposición de la Sociedad a pagar al precio actual.

Así las cosas deberemos saber primero, si lo que se vendió en 1919 fue el área de terreno que hoy en día, se ha delimitado (a razón de unas 69 hectáreas). Esto porque de haber sido la misma área, no cabría duda respecto de que a la Nación le corresponde el cobro de aquel precio predeterminado. Pero las cosas no son así, el contrato de venta originario de 1919, determinó de manera clara cuál era el área que la Nación vendía, como área libre. En aquella ocasión se fijó que dicha área libre constaba de casi tres hectáreas y se le fijó el precio de cincuenta centavos por hectárea, pero adicionalmente, ese precio fue cancelado.

En otras palabras, desde 1919 a la fecha actual, la Nación no tuvo un derecho de exigir el pago de una suma debida, por la razón de que el comprador original pago el costo de esas casi tres hectáreas terreno libre. En consecuencia, debemos preguntarnos, ¿desde cuando surge el derecho de la Nación a que se le pague el precio de esas 67 hectáreas que han sido deslindadas?

La respuesta parece ser evidente: El derecho al cobro por el valor de esas tierras, surge desde el momento en que se realiza la delimitación del área o sea, cuando la Nación se da cuenta de que ha vendido una tierra con una cavidad superficiaria superior a la que creyó vender.

Para concluir sobre este punto digamos que, el contrato de compraventa original (en 1919) de la finca 5206; se extinguió por el pago, el derecho o crédito que tuvo la Nación, al haberse determinado claramente el área vendida, y al haber sido cancelada la obligación de pago por ese terreno. El instrumento jurídico que podría darle derecho a la Sociedad para exigir que se le cobre conforme al valor original de la tierras, sería el contrato de aquella época, esto si aún mantuviera su vigencia; pero el objeto del contrato fue delimitado y además, se cancelaron las obligaciones principales surgidas de ese acuerdo de voluntades.

Una pregunta obligada a raíz de la afirmación anterior sería, ¿qué tipo de relación jurídica surge, entre la Nación y el actual adquirente y poseedor de esa finca, luego de la delimitación del área real de la finca 5206?

Nos parece que lo que procede es que la Nación exija del actual propietario: la Sociedad, la cancelación del valor actual de esas 67 hectáreas de la finca 5206, habida cuenta que esa superficies podría ser un bien oculto de la Nación.

### **3.- El procedimiento para cobrar el valor de un bien patrimonial de la Nación.**

Ante el hecho de que no se trata de un simple deslinde de propiedad privada, sino de la reivindicación de un bien raíz que se posee, pero sin título delimitativo, corresponde a la Nación denunciar como bien propio, y luego de la tramitación administrativa y judicial respectivas, avaluar el bien y exigir su cancelación. Esto a la luz de lo establecido en los artículos 80 y siguientes del Código Fiscal. Veamos:

“Artículo 80. Son bienes ocultos del Estado, no sólo los simplemente abandonados u ocultos en su sentido material, sino también aquellos respecto de los cuales se haya hecho oscuro su carácter primitivo de propiedad nacional, sea por actos de maliciosa usurpación, por incuria de las autoridades, o por otra causa semejante.

Tendrán también el carácter de ocultos los bienes nacionales que se encuentran en poder de particulares sin que hayan sido adquiridos legítimamente del Estado. Se hallan en este caso, entre otros, los siguientes:

1. Las porciones de tierras baldías o indultadas que excedan de la cabida y linderos expresados en los respectivos títulos de adjudicación;
2. Las tierras inadjudicables que hayan sido concedidas indebidamente; y
3. Los demás bienes muebles e inmuebles del Estado y los dineros del Tesoro Nacional que hayan adquirido ilegalmente los particulares”. (El subrayado es de la Procuraduría de la Administración)

“Artículo 81. El Estado tiene acción para recuperar todos los bienes que le pertenezcan y que no hayan salido legalmente de su patrimonio, y para que se reconozcan sus derechos sobre bienes respecto de los cuales existan pretensiones que los contraríen”.

“Artículo 82. Los denuncios de bienes ocultos se harán por escrito ante el Ministerio de Hacienda y Tesoro, y se observarán las siguientes reglas:

1. Se practicarán, dentro del término de dos meses, las pruebas aducidas por el denunciante;
2. El Ministerio consultará previamente al Procurador General de la Nación para resolver si el bien denunciado es o no oculto y si la acción o acciones indicadas por el denunciante son o no procedentes;
3. <sup>5</sup> Si tanto el procurador como el Ministerio de Hacienda y Tesoro, consideran que el bien es oculto el Ministerio investirá al denunciante,

---

<sup>5</sup> Por medio de la Sentencia de 23 de octubre de 1970, el Pleno de la Corte Suprema de Justicia declara que la frase “tanto el Procurador como...”, contenida en el ordinal 3º es Inconstitucional. Aparece en Jurisprudencia Constitucional, Tomo II, Universidad de Panamá, Centro de Investigación Jurídica.

- mediante resolución, de la personería necesaria para hacer efectivos los derechos del Estado y ordenará al respectivo Agente del Ministerio Público que coadyuve a la acción o acciones necesarias al efecto;
4. El Ministerio de Hacienda y Tesoro, puede revocar en cualquier tiempo la personería concedida al denunciante a solicitud del Procurador General de la Nación, cuando a juicio de este funcionario, el denunciante no actúe de manera conveniente para los intereses del Estado o cuando el denunciante no inicie la acción correspondiente dentro de un plazo de treinta días contados desde la ejecutoria de la resolución a que se refiere el inciso anterior. En este caso, el respectivo Agente del Ministerio Público continuara ejerciendo directamente la acción;
  5. Todos los gastos de la gestión correrán a cargo del denunciante;
  6. El denunciante gozará de los privilegios que tiene el Estado, cuando litiga, conforme al Código Judicial; y
  7. Si la resolución del Ministerio de Hacienda y Tesoro, fuere desfavorable al denunciante, a éste le quedará el derecho de ocurrir a la vía contencioso-administrativa para que, en juicio contradictorio entre él y el Estado, se decida si procede o no investirle de la personería necesaria para que incoe la acción pertinente.

En las acciones a que se refiere el Artículo 81 actuará el Ministerio Público, en representación del Estado, a requerimiento del Órgano Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Hacienda y Tesoro<sup>6</sup>.

En cada caso impartirá el Órgano Ejecutivo las instrucciones necesarias y facilitara todos los elementos de información exigidos por las circunstancias, para los efectos del ejercicio de las acciones respectivas”.

Cabe acotar que con el denuncia de bien oculto y su eventual resolución, la Nación deberá cuidar que los avalúos sean realizados con estricto apego a lo establecido en la Ley 56 de 1995, sobre Contrataciones Públicas. Esto es, procurar que el precio de esas tierras sea apegado a su valor real, ya que según se sabe, el valor de la propiedad raíz no se mantiene estático.

Por otra parte, cabe recordar que ese tipo de predios requiere de especial evalúo catastral. En este sentido debe tenerse presente que en las zonas rurales y en

---

<sup>6</sup> Por medio de la Sentencia de 5 de mayo de 1986, el Pleno de la Corte Suprema de Justicia, declara que este ordinal es Constitucional. Aparece en el Registro Judicial de mayo de 1986.

transición a su urbanización (como es el caso del municipio de Arraiján) el valor catastral depende de su potencial productivo.

Si bien de su consulta a esta agencia del Ministerio Público, no se alude a la regularización de los tramites y de los criterios de interpretación de las reglamentación, en materia de la determinación de los precios reales (para su caso, catastrales) de los inmuebles; sí nos parece que es importante hacer notar que, los registros catastrales, tales como la ficha y la clave catastral, deben estar apegados a los lineamientos y normas técnicas que las autoridades catastrales estipulen, con el objeto de que toda la información generada tenga uniformidad y sea captada e interpretada con un mismo criterio. Para el caso bajo estudio significaría que, al momento de la determinación del precio de un predio, su Despacho, asuma y mantenga un criterio fijo y constante: ya sea cobrar el precio originario de la primera venta, o la actualización del valor del predio (que ha surgido en razón de la delimitación de un excedente superficiario), a los momentos actuales.

### **Respuesta concretas a sus interrogantes.**

#### **Primera Pregunta.**

Respecto de la primera pregunta relacionada con el proceder aconsejado por la ley para la delimitación (deslinde) de una finca privada, la Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, debe notificar a todos los colindantes del predio, a fin de que participen en la diligencia de determinación de los límites de esa propiedad. De no procederse de esta manera, no se puede estar hablando de un deslinde administrativo voluntario, y por tanto, no tendría la Dirección de Catastro, competencias legales para delimitar un bien, ya que el deslinde se convertiría en contencioso, y por tanto, de competencia de los tribunales ordinario según las reglas del Código Judicial.

Tanto La Sociedad, como la Dirección de Catastro se han percatado que la finca 5206 (luego de su inscripción en el Registro Público), resulta tener una diferencia de superficie respecto de la realidad registral, ya que tiene más de dos (2) hectáreas en su "área libre", y además, reconocen que se debe reconocer las nuevas y verdaderas medidas y linderos de esa finca. Por lo cual corresponde a la Dirección de Catastro procurar se deslinde administrativamente esta propiedad, con el consentimiento de los colindantes, para saber a ciencia cierta, cuántas hectáreas componen el área libre de la finca 5206, y de no lograr un arreglo amigable, denunciar ese bien como un bien oculto de la Nación.

#### **Segunda Pregunta**

En relación con la segunda pregunta, consideramos que para conocer el valor de la parte libre de la finca 5206, no se deben aplicar las reglas jurídicas de la primera

venta (en 1919), ya que la Nación y los particulares adquirentes delimitaron perfectamente el objeto de ese primitivo contrato; esto en el sentido de que aquella compraventa definió que el área libre de la finca 5206 era de casi tres hectáreas, y además no se estableció que los linderos de la mencionada propiedad estaría sometida a una condición futura de deslinde.

En este sentido, el precio de venta ha sido cancelado a favor de la Nación, por lo cual, la Nación no ha tenido un derecho de crédito suspendido en el tiempo. Así las cosas, el derecho de cobrar el precio de los bienes que actualmente se sabe, exceden la cavidad superficiaria de la finca 5206; surge de una relación jurídica no contractual y además actual.

Tenemos entonces que, el valor que se debe aplicar a esos excedentes de superficie identificados, debe ser determinado con arreglo al derecho público aplicable actualmente a la venta de bienes raíces de la Nación. O sea que, se aplican las reglas establecidas por la Ley de Contrataciones Públicas, en especial lo establecido en su Capítulo XVI (los artículos 95 y siguientes).

Si el propietario de la finca no quiere pagar por los excedentes detectados, la Nación debe proceder al proceso de “denuncia de bien oculto de la Nación”, y por medio de él, exigir la liquidación de ese crédito público.

### **Tercera Pregunta.**

De lo señalado en los criterios precedentes se colige que, el Ministerio de Economía y Finanzas, ya no como juzgador, sino como parte interesada, está legitimado para promover un proceso de bien oculto contra las porciones de tierras que excedan la cabida superficiaria de una finca determinada.

Con la pretensión de haber colaborado con usted, dentro de nuestro marco funcional y legal, quedamos de ustedes, muy atentamente,

**Alma Montenegro de Fletcher**  
Procuradora de la Administración.

AMdeF/15/hf.